



Erschliessungsplan Roggächer Süd

Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Erschliessungsplanes:

- Situationsplan 1 : 500



Datum 30.10.2020/rev. 1.7.2022

Plan Nr. 1-103

gez. kf/rst

Mitwirkungsbericht vom: 23. Januar 2023
Vorprüfungsbericht vom: 13. Oktober 2022
Öffentliche Auflage vom: 21. November 2022 bis 20. Dezember 2022
Beschlossen vom Gemeinderat am: 23. Januar 2023

Der Gemeindeammann:


Oliver Stöckli

Der Gemeindeschreiber:




Thomas Isler

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 30. Juni 2023

Aarau, den 12. September 2023

Abteilung Raumentwicklung BVU

§ 1

Zweck

- 1 Der Erschliessungsplan Roggächer Süd bezweckt eine auf die örtliche Situation abgestimmte, verbesserte Überbaubarkeit der Parzellen 14, 15 und 17, unter Berücksichtigung eines möglichst grosszügigen Freiraums und einer optimierten Nebenerschliessung für den Lagerplatz und den bestehenden Gewerbebetrieb im 1. Vollgeschoss auf der Parzelle Nr. 13.
Die Haupteerschliessung der Parzelle Nr. 13 erfolgt unverändert über die Kestenbergstrasse zum Gebäude Assek. Nr. 271.

§ 2

Bestandteile

- 1 Verbindliche Bestandteile des Erschliessungsplans sind:
 - ° Sondernutzungsvorschriften
 - ° Situationsplan 1:500
- 2 Erläuternde Grundlagen des Erschliessungsplans mit orientierendem Charakter sind:
 - ° Der Planungsbericht
 - ° Der Erschliessungsplan basiert auf den erarbeiteten Unterlagen des Gestaltungsplans Roggächer Nord, welcher gleichzeitig mit dem vorliegenden Erschliessungsplan eingereicht wird.

§ 3

Perimeter

- 1 Der Geltungsbereich des Erschliessungsplans umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

- 1 Soweit mit dem Situationsplan und den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Mühlau, insbesondere die Vorschriften der WG (Wohn- + Gewerbezone).
- 2 Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 5

Teil Parzelle Nr. 3

- 1 Die im Erschliessungsperimeter gelegene Teil-Strassenparzelle Nr. 3 der Gemeinde Mühlau wird in dieser Form nicht mehr benötigt. Der Gemeinderat entscheidet über die künftige Verwendung und Verteilung dieser Grundstücksfläche.

§ 6

Neue Erschliessungsstrasse
für Parz. Nr. 13

- 1 Die Erschliessung der Parzelle Nr. 13 für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Kantonsstrasse K260, über die im Situationsplan hellgelb eingetragene Erschliessungsfläche mit rot eingefasster Strassenlinie.
Diese Erschliessungsfläche geht über in die neue Erschliessungsfläche auf der Westseite der Parzelle Nr. 14, welche zum Lagerplatz der Parzelle 13 führt.
- 2 Die Erschliessungsstrasse ist spätestens vor Bezug einer neuen Überbauung auf der Parz. Nr. 14, 15 und 17 fertigzustellen.

§ 7

Sammelplatz und
Entsorgungsstellen

- 1 Die Entsorgungsstelle ist im Erschliessungsplan mit rotem S bezeichnet. Die genaue Lage dieser betriebsnotwenigen Anlage, sowie die Wendemöglichkeit für das Entsorgungsfahrzeug ist mit dem Baugesuch auszuweisen.

§ 8

Fusswegverbindung

- 1 Am östlichen Rand der Parz. Nr. 11 und 15 verläuft die neue Fusswegverbindung von Nord nach Süd, sie hat den Anschluss an die Fussgänger-Verbindungen des Gestaltungsplans Roggächer Nord (blau gepunktet eingezeichnet) zu gewährleisten. Diese Fusswegverbindung schliesst auf der Südseite an den bestehenden Fussweg an, welcher die Aarauerstrasse mit der Kestenbergstrasse verbindet (grün gepunktet eingezeichnet). Soweit sie nicht ins Eigentum der Gemeinde übergehen, ist ihre öffentliche Benützung durch Dienstbarkeiten zu sichern. Unterhalt und Erneuerung gehen zu Lasten der Gemeinde.

§ 9

Ein- Ausfahrt Tiefgaragen
Parz. Nr. 10/11/14/15/16/17

- 1 Mit schwarzem Pfeil ist der Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage für die Parz. Nr. 11, 14, 15 und 17 bezeichnet.
- 2 Bei Bedarf ist diese Ein- und Ausfahrt auch für die Parz. Nr. 16 und dem südlichen Teil der Parz. Nr. 10 nutzbar, sie beschränkt sich ausschliesslich auf die unterirdische Erschliessung. Eine neue direkte Ausfahrt in die K260 ist nicht zulässig. Die ungefähre Lage ist mit blauen Pfeilen bezeichnet und ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

§ 10

Verfahren

¹ Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen.

§ 11

Inkrafttreten

¹ Der Erschliessungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Änderung und Aufhebung

² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Erschliessungsplan Roggächer Süd

Situationsplan 1:500

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften

Datum 30.10.2020 / rev. 28.09.2021 / 01.07.2022 Plan Nr. 1-103/2 gez. rst / kf

Mitwirkungsbericht vom: 23. Januar 2023
Vorprüfungsbericht vom: 13. Oktober 2022
Öffentliche Auflage vom: 21. November 2022 bis 20. Dezember 2022
Beschlissen vom Gemeinderat am: 23. Januar 2023

Der Gemeindeamman:

Der Gemeindeschreiber:

Oliver Stöckli

Thomas Isler

Genehmigung:

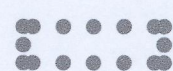
Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 30. Juni 2023

Aarau, den 12. September 2023

Abteilung Raumentwicklung BVU

Genehmigungsinhalt



Erschliessungsperimeter SNV § 3



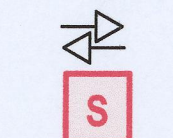
Strassenlinie / Enteignungsrecht § 132 BauG



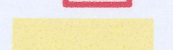
Sichtzone / Sichtzone Überholfall



Fusswegverbindung, SNV § 8



Schematische Lage Ein- / Ausfahrt Tiefgarage Parz. 10/11/14/15/16/17, SNV § 9 Abs. 1-2



Schematische Lage Sammelplatz und Entsorgungsstelle, SNV § 7

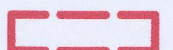


neue Erschliessungsfläche

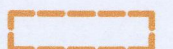
Orientierungsinhalt



Bestehende Bauten



mögliche Baubereiche



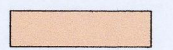
mögliche unterirdische Bauten



Abbruch bestehende Bauten Assek. Nr. 71 & 76



neue Erschliessungsfläche Roggächer Nord



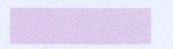
neue Erschliessungsfläche für Parzelle Nr. 13, SNV § 6



Erschliessung Parz. 10



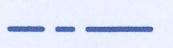
Schematische Lage Unterirdische Erschliessung Parz. 10,11



Besucherparkplatz / Wendeplatz



bestehende Fusswegverbindung Aarauerstrasse - Kestenbergstrasse



Grenze neu



Fusswegverbindung Kestenberg und Roggächer Süd

